

A173
5

資料第二十六號
康德二年十一月

✓
商租權に就て

土地局



0018197000

0018197-000

A173-5

商租權に就て

[滿洲国民政部] 土地局

1935

ACJ

A173
5



80W23900

序

本稿は現在滿洲國に於て緊急處理を要する問題の一である商租權が將來如何に取扱はるべきか、其の見透に關する素材の提供を目的とせるもので、専ら審定科員林俊政をして擔當せしめた。

行文其の他に於て充分なるを得ざる憾あるも、短時日間の資料編纂なる爲止むを得ざる次第であり、將來更に推敲せしむることとする。

康德二年十一月

土地局總務處長 加藤鐵矢

例言

商租權問題たるや日滿兩國にとつて極めて重大なるものなるも、其性質效力に至つては極めて不明確なものであり、商租權に關聯し種々紛糾の惹起し居れる現状である。且つ治外法權の撤廢期を近き將來に控へ迅速に商租權の處理解決を要すべきことは内外の急務であつて緊急問題たるは論を俟たない所である。

商租關係に於て殘された最も基礎的な問題たる商租權の性質に就て如何に有權的解釋をなし決定せしむるかに依つて商租權諸問題の根本的解決に達するのである。蓋し滿洲國の土地制度を如何にすべきかの大綱の決定と相俟つて、一日も速に商租權の本質に關し法制立法の實現を切望するは萬人の聲である。此の意味に於て商租權の解決を要すべき諸問題に就て概略を参考に記述したものである。

本稿は土地局内資料を除いて、従來行はれたる諸説を採録したるものあり、即ち

- 一、滿蒙に於ける商租權「支那」二五卷四號 中保與作
- 一、商租權に就て「法曹雜誌」一卷一號 青木佐治彦
- 一、滿洲國成立後に於ける商租權「滿鐵調査月報」昭和十年八月號 長谷部照正
- 一、商租權に就て「中央銀行資料」十六號 木内近信
- 一、司法部商租關係資料 に負ふ所多し。

康德二年十一月

筆者誌す

目次

第一章 緒言	一
第二章 商租權發生の沿革並經緯	二
第一節 條約上の由來並に中華民國時代に於ける商租權	二
第二節 滿洲建國後に於ける商租權	八
第三節 商租權の意義及性質	一一
第三章 商租契約の現状	一七
第一節 商租契約の統計的考察 (附「商租權審定方針」)	一七
第二節 現行商租權取得及契約手續	二八
第四章 商租權適用地域の問題	三二
第一節 商租適用地域に就て	三二
第二節 商埠地に於ける商租權の適用に就て	三四
第三節 北滿特別區に於ける商租權の適用に就て	三四

第一章 緒言

商租權は大正四年五月二十五日日支間に調印せられたる「南滿洲及東部内蒙古に關する條約」に淵源する權利であつて、日本人が條約に依り取得した土地に關する重要な特殊權益の一である。從來滿洲に於ける日本の特殊權益にして、土地に關するものとしては、關東州租借地、滿鐵附屬地、日滿通商條約に依り開放されたる商埠地、間島協約に依る間島朝鮮人雜居區域があり、此等を除く地域外に於ては日本人の農業、商工業、牧畜用とする土地利用の道は閉鎖されてゐたのであるが、前記條約に依つて、日本人は理論上附屬地、商埠地より一步を進め自由に内地に雜居する權利を得たのである。然し乍ら、實際には、商租權の性質内容に關する細目協定を爲さざりし爲、商租權の實體乃至内容は決定せず長く曖昧なる状態に放置されて居る。(註このことに關しては異論の存する所で、第二章第三節に於てその所説を掲げあるを以つて參照されし。)然るに商租權の細目の協定を俟たずして、日本人は續々として商租契約を締結し、商租權を取得するに至つた。殊に滿洲國成立後は其の數に於て異常なる勢力を以て増大しつゝあり、康徳元年十二月迄の日本領事館の認證を経たるもの九三九件(第三章表(一)參照)に達する現狀である。日本人が條約に依り取得した斯かる重要な商租權なるものが、その實體に關し不明確な尠くも日本人として解釋に苦しむ状態に放置されて居る事は建國精神に依る日滿經濟提携の趣旨に反し、日滿兩國に取つて經濟取引の實需上不利とす所である。更に最近の如き、商租權の本質に關し一定明確なる根據無き爲、商租權者は其の商租地を擔保として金融を講ずる場合に抵當權を設定しようとするれば、商租權の根本より派生する登記を如何にするかの問題に逢着し、結局不可能に落

入り金融の道を見出し難い状態にある。

而して此の商租権問題は治外法権問題とも關聯し、之を國內法上の如何なる権利と結びつけ轉換するかの問題も發生するであらう。即ち從來の商租権なるものは物權なりや債權なりや、物權とすれば所有權なるや、或は其の他の物權なるや、債權とすれば賃借權なるや等の權利内容に關する解釋の問題、或は一律に商租権なる特別の權利として取扱ひ得るか、その他商租権を滿洲國人に移轉した場合に譲渡可能とするも滿洲人は商租権なる名稱の權利として其の儘之を取得し得るか、或は滿洲國人に移轉した場合には他の權利に變更するか、商租権に對し擔保權を設定した場合に債務が不履行に終りたる時は擔保權の實行による競賣處分は滿洲國側で爲すべきか或は又日本側に於て爲すべきか等の多くの問題が將來に残されて居るのである。随つて此の如き問題は滿洲國の土地制度の大綱を如何にするかの問題にも關聯する所大であるが、商租権の全般に亘つて其の性質内容を明白にし、且日本人側の理解を容易ならしむる爲、能ふ限り迅速に日滿兩國間に於て商租権に關する細目の協定を爲すか、或は滿洲國に於て商租権に關する實體上の法規を制定すべきである。

第二章 商租権發生の沿革並に經緯

第一節 條約上の由來並に中華民國時代に於ける商租権

民國初年に於ては日本人の滿洲に於ける土地利用は特定地域以外には完全に閉鎖された爲に、滿洲奥地に進出する事を得ず只拱手傍觀するの止むなき状態であつた。茲に於て、日本は既得權益を確認せしむる外、新に商租権、居住往

來權、農業合辦權を容認せしむべく大正四年日支間の會商に努力せしも支那側は日本に對して飽く迄種々逆襲的態度に出で、其の間何等の誠意をも示さなかつた。茲に於て日本は大國の襟度を示し、四月二十六日あらゆる讓歩をなしたる修正案を提示して、交渉の圓滿なる進展を圖らんとせりも、毫も反省の色なく遂に五月七日最後通牒を發し其の承認を要求したのである。其の結果五月二十五日我が要求を容れ山東省に關する條約と共に「南滿洲及び東部内蒙古に關する條約」に調印し、この日支條約の結果として茲に商租権が生れたのである。即ち商租権は此の條約第二條に淵源する權利に外ならない。

然して同條約に於て「商租」なる字句を使用し、何故に「土地所有權」乃至「土地永租」の字句を用ひなかつたかの理由に對しては、次の如く解せられる。從來支那に於ける法律觀念はローマ法的思想を主流とせず、寧ろゲルマン法的思想を多分に織込めるものであり、從つて族長專制的要素を多分に包含して居る。土地法に於てもこの觀念は所謂王土主義「普天之下莫非王土」の思想に見らるゝ如く、天下の土地の所有權は王に有りて、人民は使用收益し得る權利所謂業主權を有するに過ぎざるものとする法律思想となつて展開した。かくの如く自國民に對しても土地所有權を否認せるに徴して外國人たる日本人に對し之を容認する事は當底あり得ないことであると言はわばならぬ。

當初日本は支那側に對し「日本國臣民ハ土地ノ賃借權又ハ所有權ヲ取得スルコトヲ得」の文言を要求せしも、容れられず、次で「暫租」又は「永租」なる文字を使用せんとせしも之亦物議を醸し、結局兩國に於て「商租」なる文字を使用する事に合意した。「商租」なる文字は従前使用されたる慣習なく、種々解釋される所であるが、支那側に於て、奉吉兩省の官吏に對し授けたる「商租須知」に依れば、商租の商は商量にして、土地所有者及商租者間の自由契約に依り成立し、租は租の租を意味借するものと解せらる。然れども商租権の嚴密なる意義内容等を、斯かる見解によつて

決定することは不可能であり、商租の内容を決定するに就きては他に根據を求めなければならぬのであるが、根據となるべき條約の存するものなく、僅かに「南滿洲及東部內蒙古ニ關スル條約」の調印と同時に交換されたる附屬公文を以つて其の根據とするの他ない。即ち同附屬公文に依れば「第二條ニ記載セル商租ノ文字ニハ三十箇年迄ノ長キ期限附ニテ、且ツ無條件ニテ更新シ得ベキ租借ヲ含ムモノト諒解致候」とありて、商租の性質に就きて、暫租のものとして存在し得る事を知り得るのである。

日本の特殊權益たる商租權は左の條約に依つて表面上は解決したのであるが、實際の支那の態度は全く反目的にして、右の條約を國內法として公布したるも、その他方に於て國土盜賣禁止令、懲辦國賊條例等の法令を發布し、以つて商租契約を妨害するの手段に出でたのである。茲に商租妨害に關する法令は「東北官憲所發排日法令輯」に詳細に記述されてゐる所であるが、大約左の如きものである。

商租妨害ニ關スル法令

- 第一號 懲國賊條例
- 第二號 商租禁止ニ關スル訓令
- 第三號 同上
- 第四號 商租禁止ニ關スル指令
- 第五號 外人ニ對スル土地家屋賃借禁止ニ關スル訓令
- 第六號 日鮮人土地租借禁止ニ關スル訓令
- 第七號 地券ニ押捺セラレタル「此照抵押或盜賣與外國人即作無效」ナル文字ノ效力ニ關スル大理院ノ解釋

- 第八號 商租地須知
- 第九號 地契面記載ノ商租地畝雙方遵守
- 第十號 瀋陽縣公署商租徵收處規則
- 第十一號 商租取締ニ關スル瀋陽縣ノ命令
- 第十二號 土地擔保借款禁止ノ訓令(瀋陽縣)
- 第十三號 土地擔保借款禁止ノ訓令(吉林省)
- 第十四號 外國人ニ對シ不動産ノ抵押、典賣ヲ禁止スル奉天省ノ命令
- 第十五號 森林執照ノ擔保禁止ニ關スル吉林實業廳ノ通令
- 第十六號 吉林省長ノ日本人居住制限ニ關スル密令
- 第十七號 外國人居住取締ニ關スル開原縣察所ノ通令
- 第十八號 日本居留民借地家契約期限々定ニ關スル奉天省長ノ訓令
- 第十九號 日本居留民取締ニ關スル外交部ノ訓令
- 第二十號 外國民住取締ニ關スル敦化縣知事ノ佈告
- 第二十一號 奉天交涉署ノ定メタル外國人トノ家屋賃借契約ノ取締方法
- 第二十二號 國土盜賣犯人逮捕ニ關スル奉天省長ノ訓令
- 第二十三號 土地商租ノ出訴ニ對スル奉天省長公署ノ指令
- 第二十四號 國土盜賣ノ告訴ニ對スル奉天省長公署ノ指令

- 第二十五號 商租ニ關聯シタル犯罪ニ就テノ大理院ノ解釋
- 第二十六號 國土盜賣罪ニ關スル大理院ノ解釋
- 第二十七號 國土盜賣ノ訴ニ對スル奉天省公署ノ指令
- 第二十八號 土地家屋ヲ外國人ニ抵押禁止ニ關スル奉天省長公省ノ指令
- 第二十九號 朝鮮人ノ租約取消ニ關スル吉林全省警務處ノ訓令
- 第三十號 鳳凰城黃煙組合耕地租借契約解除ニ關スル東邊道尹ノ命令
- 第三十一號 日本人關係開魯縣華豐公司ノ拂下土地處分及同公司經理馬長英ノ搜索ニ關スル吉林省長ノ訓令
- 第三十二號 國民政府ノ土地盜賣嚴禁條例
- 第三十三號 治理東北大綱中ノ商租妨害ニ關スル條項
- 第三十四號 遼寧省政府ノ國土私賣者罰令
- 第三十五號 遼寧省政府ノ商禁止令
- 第三十六號 遼寧文涉總署ノ外國人ノ土購賣拒絕令
- 第三十七號 鐵嶺縣知事ノ外國人ニ對スル土地租賃禁止令
- 第三十八號 遼寧省政府ノ鮮農ノ借地回收令
- 第三十九號 遼寧涉總署ノ歸化鮮人ノ土地買收取締令
- 第四十號 吉林省政府ノ商租禁止令
- 第四十一號 吉林省政府ノ敦化縣鮮人ノ土地購入偵查令

- 第四十二號 吉林省政府ノ歸化鮮人名義ノ土地購入取締令
- 第四十三號 吉林省政府ノ日本人ヘノ家屋貸與禁止令
- 第四十四號 支那官憲ノ民有地券書替登記命令
- 第四十五號 日本滿蒙政策防止ニ關スル吉林省政府ノ密令
- 第四十六號 日鮮人ニ對スル土地抵當契約禁止ニ關スル訓令
- 第四十七號 外國人ニ對スル土地抵當ニ對シ國土盜賣禁令適用ニ關スル訓令
- 第四十八號 地主對鮮農商租契嚴禁佈告
- 第四十九號 東北政務委員會ノ國土盜賣禁止令
- 第五十號 國土盜賣禁止訓令
- 第五十一號 吉林省政府ノ排日ヲ目的トスル土地賣取締ニ關スル密令
- 第五十二號 日本人ノ土地購買禁止ニ關スル密令
- 第五十三號 遼寧省施行官契紙章程
- 第五十四號 日本人ニ對スル不動產抵當禁止ニ關スル訓令
- 第五十五號 日本人ト支那人トノ商租取消通令
- 第五十六號 遼寧省政府ノ土地契約ニ對スル紛爭防止ニ關スル訓令
- 第五十七號 金州ニ於ケル日本人土地買收問題ニ關スル真相調查訓令
- 第五十八號 金縣管内ニ於ケル日本人ノ土地買收ニ關スル省政府ノ訓令

第二節 滿洲建國後に於ける商租權

商租權は支那側の不誠意、迫害の爲有名無實と化したるも、滿洲國建國に依つて其の運命を一變した。昭和七年二月十八日發表された「東北行政委員會宣言」は、「門戶開放、機會均等主義ヲ以テ世界民族ト共存共榮セン」と定め、次で同三月一日換發された「滿洲國建國宣言」は「凡ソ新國家ノ領土内ニ在リテ居住スル者ハ皆種族ノ岐視尊卑ノ區別ナシ、原有ノ漢族、滿族、蒙族及日本、朝鮮ノ各族ヲ除クノ外、即チ其ノ他ノ國ノ長久ニ居住ヲ願フ者モ亦平等ノ待遇ヲ享クルコトヲ得、其ノ應ニ得ベキ權利ヲ保障シ夫ヲシテ絲毫ノ侵損アラシメス」とし、「且凡ソ國際間ノ舊有ノ通例ハ敬謹遵守セラル事ナシ」とし、「其ノ中華民國以前各國ト定ムル所ノ條約、債務ノ滿蒙新國家領土以内ニ屬スルモノハ、皆國際慣例ニ照シテ繼續承認ス」る旨を明にし、「其ノ自ラ我カ新國家内ニ投資シ、商業ヲ創興シ、利源ヲ開拓スルコトヲ願フモノアラハ何國ニ論ナク一律ニ之ヲ歡迎シ以ツテ開戶開放機會均等ノ實際ヲ達セン」と述べた。商租權が將來如何なる實際上の取扱を受けるべきかは此等の宣言に依り先づ明白になつたのである。

而して其の後商租權は「滿洲國外交部通告」、「日滿議定書」及び滿洲國國內法に依りてその遵守履行を保障せられた。即ち滿洲國は同三月十二日外交部總長謝介石氏の名に於て日、英、米其の他十七ヶ國に對して發した七項に亘る通告中、第二項に「國際信義ヲ尊重シ國際法規慣例ヲ遵守ス」とし、第三項には「中華民國カ久國ニ對シテ有スル條約上ノ義務中國國際法及國際慣例ニ照シ新國家ニ於テ繼承スヘキモノハ當然之ヲ繼承シ且誠意ヲ以テ之ヲ履行スヘシ」

とし、第四項に「外國人カ滿洲國領土内ニ於テ有スル既得ノ權利ヲ侵害スルコトナキハ勿論其ノ生命財產ニ對シテハ特ニ適當ナル保護ヲナス」べき旨を誓約し、其の後同年九月十九日調印された日滿議定書に於て「滿洲國ハ將來日滿兩國間ニ別段ノ約定ヲ締結セサル限り滿洲國領域内ニ於テ日本國又ハ日本臣民カ從來ノ日支間ノ條約協定其ノ他ノ取極メ及公私ノ契約ニ依リ有スル一切ノ權利利益ヲ確認尊重スヘシ」と議定してゐる。

更に滿洲國は大同元年三月九日の教令第三號「暫ク従前ノ法令ヲ援用スル件」に於て、其の第一條に「従前施行セル法令ハ建國ノ趣旨國情及法令ト牴觸セサル條項ニ限り一律ニ之ヲ援用ス」と規定し、商租權に關する條約を國內法として將來援用すべき旨を明かにした。

以上によつて商租權が滿洲國によつて遵守履行さるべきことは明瞭になつたが、然し乍ら、此の商租權設定の手續に就きて之を見るに、中華民國時代の手續上の法令即ち民國五年制定の「商租須知」は到底援用を許さるべきものに非ず、茲に新に商租權設定に關する手續法を必要とするに至つた。

建國當初の滿洲國としては、此商租權に關することは重要な問題であつて、運用其他に付考慮せらる可き點が多々あるのであるが、急施を要する問題なので前述日滿議定書の趣旨に基き遂ひに大同二年三月六日、日本土地商租暫行辦法を財政部民政部の共同訓令として其取扱手續に關する規定が公布せられた。當辦法は當初奉天、吉林の二省のみに公布されたるも、その直後黑龍江省に對しても適用さるゝ事となり、商租權が興安四省、熱河省を除く全滿に及ぶに至つた點は本法に關し特に注目すべき點である。

其の後大同二年六月十四日教令第四十六號にて暫行商租權登記法が公布され、更に同年十一月十八日司法部令第四號に依り同法の施行細則の公布を見、商租權司法登記の制度が確立された。次で國有地處分執照發給規則（大同二年

七月十一日財政部令第十八號)並に國都建設局長の管理する國有地の商租に關する件(大同二年國務院訓令第一〇六號)が公布されるに至り國有地に對する商租も認められたのである。更に商租執照發給規則(大同三年三月二十一日財政部令第五號、民政部令第六號)に於て、商租執照の申請、下附に關する手續が法定され、商租に關する法令は大部整備されるに至つた。以上商租權に關する滿洲國の諸法令を公布順序に依り列擧すれば下記の如きものである。

「奉吉兩省ニ於ケル日本人土地辦法ニ關スル件」

大同二年三月六日財政部訓令第五八號民政部訓令第一一〇號

「奉吉兩省ニ於ケル日本人土地商租辦法ノ取扱手續ニ關スル件」

大同二年三月六日財政部訓令第五九號民政部訓令第一一一號

「黑龍江省ニ於ケル日本人ノ土地商租事項ハ奉吉兩省ノ辦法ニ依リ處理スヘキ件」

大同二年六月十二日國務院訓令第一〇六號

「國都建設局ノ管理スル國有地ノ商租ニ關スル件」

大同二年六月十四日教令第四六號

「暫行商租權登記法」

大同二年七月十一日財政部令第一八號

「國有地處分執照發給規則」

大同二年十一月十八日司法部令第三號

「暫行商租權登記法ノ施行期日ノ件」

大同二年十一月十八日司法部令第四號

「暫行商租權登記法施行細則」

大同三年二月二十一日財政部令第五號民政部令第六號

「商租執照發給規則」

大同三年二月二十一日財政部訓令第六一號

「商租執照ノ取扱ニ關スル契約手續ノ件」

康徳元年十二月十日司法部訓令民字第八四六號

「讓渡ニ依ル滿洲國人ノ商租權取得ニ關スル件」

然れども此等諸法令が滿洲建國後續々と公布されたに拘らず、商租權の實體法的内容即ち商租權の性質、其の效力に關する重要な法令を缺くの事實は遺憾であり、日本人の滿洲土地に對する正確なる認識及利用を促進するために之等は早晚制定せらるべきであらう。

第三節 商租權の意義及性質

從來商租權の内容を解釋する場合、その根據としては大正四年調印された南滿洲及東部內蒙古に關する條約第二條茲に同條約附屬交換公文已號及庚號が擧げられる。

(註) 同條約第二條「日本國臣民ハ南滿洲ニ於テ各種商工業上ノ建物ヲ建設スル爲又ハ農業ヲ經營スル爲必要ナル土地ヲ商租スルコトヲ得」同條約に關する交換公文已號「第二條ニ記載セル商租ノ文字ニ

而して南滿洲及東部内蒙古に關する條約第二條に於ける「滿洲に於て各種商工業上の建物を建設し又は農業を經營する爲に土地を商租する」とは土地に對する用益權の取得であると解され、且つ其の期間に就きても交換公文已號に依り「三十箇年迄の長キ期限附にて且無條件にて更新し得べき」と定められたるを以つて永久に商租し得るものと解されてゐる。しかしながら斯の如き土地の用益權が物權なりや債權なりや、物權なれば所有權なるや又は其の他の制限物權なりや、債權なれば賃借權なるや等に關しては該條約は何等明白に規定する所なく、商租關係に於て最も基礎的なる此の問題は將來に残されてゐるのである。

商租權の内容、性質に關しては異説の存する所である。即ち、大正四年の日支條約により、日本人は「滿洲に於て土地を商租することを得」とあるのは、支那滿洲には租權と云ふ權利があり支那人も滿洲人も當然此の租權を取得することが出来ることは勿論であるが、日本人も亦滿洲人と同一に此の權利を日本人の資格に於て之を取得することが出来ること云ふ事を保障せらるゝことになつたものである。即ち商租權なる權利は之を協定する迄もなく在來の支那法上の租權であり、其の租權の内容に就きても實體が租權であるが故に爲租即ち對價を支拂ふことを條件に其の土地に對する使用收益を全幅的に行ひ得るものであつて、從つて其の内面に小作權の様なもの、地上權の様なもの、又は賃借權の様なもの、見ゆるのは極めて當然の事である。」と解するのである。

又「權利の目的物體たる土地は滿洲の土地であり、而して日本人に對して此の種の土地の權利を與へた當の支那では果して日本人の考へて居る様な權利を與へたものであつたか否やと云ふことを考へなければならぬ。商租權と云ふ權利は民國四年日支間の條約で出來た權利だと論定することは聊か誤謬である。即ち商租條約の意味は日支間で取

定められた商租權と云ふ權利が新に制定せられ、之を日本人が取得するのであつて、權利の内容は當時細則に依つて決める筈であつたが細則が決められなかつたので、從つて商租權の内容が決らないのであると一般に論じられることは、蓋しとんでもない結論である。何んとなれば(一)若し商租權を左様なものとするならば、商租權なるものゝ性質も内容も定つて居らぬことゝなり、畢竟其れは存在せぬことゝなり、商租條約は豫約に過ぎないものとなる。即ち(二)若し細則に於て之を定めるなどゝ考へたらそれは商租權受授の手續を定むる細則が實體法と轉倒した結果に陥る。(三)細則が決まらぬ爲に商租權が定まらぬと云ふことになれば、これは民國側で商租權と云ふ權利を内國法上に設定して日本國民に取得せしむる時の來る迄は日本人の商租權と云ふものが實在し能はざるものとなる。(四)其の結果は滿洲國成立當時迄に約千件(約壹千萬圓)の商租設立契約は元來無い權利を設定した契約となり結末の付かぬものとなるの理である。

商租權の實體に對しても或は所有權なりとか、或は地上權入とか、或は賃借權などゝ解釋するのは商租權を日本民法の理論を以て定義し様とするからである。元來商租權と云ふ權利は日本人に取得を許したとは雖も權利自體は支那法上の權利であることは動かすべからざる所であつて、これは支那側より商租權を考へて見るならば極めて簡單明白である」と述べてゐる。

以上の如く商租權の本質に就ては論議の分たれる所であるが此の解決は後日の問題である。

滿洲國成立以來商租權の取扱に關し如何にすべきかに付き昭和八年初日本大使館と滿洲國側との申合せが成立し、之に關する諸法令が相次で公布施行されるに至つたのである。此等の諸法令は、その性質上は大正四年滿蒙條約の商租權に關する細目協定に相當するものと云ふべきであるが、之に依つて條約上曖昧なりし點を形式乃至内容的に稍明

確にするを得たのである。

茲に商租權に關する現行國內法を分析して商租權を(一)所有權的のもの、(二)地上權的のもの、(三)賃借權的のもの等に分類し考察しやう。之等の區別は將來商租權が其内容に從つて所有權、地上權、賃借權等に轉換する時期に於て極めて重要なことである。

(一) 所有權的のもの

滿洲國に於ては存続期間二十年以上の商租權及無條件更新の約定ある商租權に就ては之を所有權的のものとしてゐる。即ち大同二年十一月十八日、司法部令第四號、暫行商租權登記法施行細則第十六條に於て「無條件更新ノ約定アル商租權ニ對シ其ノ設定登記ヲ爲ストキハ原不動産登記簿中ノ原不動産登記ヲ閉鎖シ商租登記簿中ノ原權利表示部内ニ轉載スヘシ商租期間二十年ヲ超ユル商租權ニ對シ其ノ設定登記ヲ爲ストキモ亦同シ」と述べて居る。此は長期の商租權が實質的には所有權と何等異なる點の無い事を示すものである。即ち、原權者は既に不動産登記を閉鎖するに依り、第三者に對抗することを得ないからである。

又國有地の商租に關しては大同二年六月國務院訓令第一〇六號に依り「國都建設局長ノ管理スル國有地ヲ商租セムトスル者アル時ハ國都建設局土地建造物賣却及貸付規則ニ依ル賣却及貸付ニ對スル入札其他一切ノ申込ニ參加セシメ買受人又ハ借受人タルコトヲ決定シタルトキ其ノ買受人タル場合ニアリテハ長期商租契約其ノ借受人タル場合ニアリテハ短期商租契約ヲ爲スヘシ」と定められてゐるが、是亦長期商租が土地所有權の移轉と其の實質的效果を等しくすることを示すものであり、且又長期商租契約書中に「將來商租期間中ト雖モ乙カ滿洲國ニ於テ土地ヲ所有シ得ルニ到レル場合ハ本契約書ヲ以テ甲ハ乙ニ本土地ヲ賣渡シタルモノト看做ス」と挿入する事實は長期商租權の所

有權的性質を證明するものである。以上の如く長期商租權は一般に所有權的取扱を受けるものであるが、商租契約の相手方たる所有權者が存在する以上、飽くまでも眞正の所有權と言ふを得ないのであつて、假令商租權が滿人に移りたる場合と雖も依然として商租權は商租權に他ならないのである。

大同二年十一月司法部當局は、その指令第四七九號に於て

「當該商租權カ無條件更新ノ約定ノ訂立ヲ經タルモノナルトキハ將來其ノ商租權ヲ以テ滿洲國人ニ讓渡シタル場合有價タルト無價タルトヲ問ハス當然讓受人ハ土地ノ所有權ヲ取得シ得ルモノト認ムヘシ」

と規定し契稅に關しても大同三年二月滿洲國人が承租人たる場合の轉租契約賣買契約と看做し、買契稅(百分ノ六)を課する旨の訓令を公布したが、その後指令、訓令の見解の誤謬なることを認め商租權が滿洲國人に讓渡された場合にも依然商租權として存続すべき旨を康徳元年十二月司法部訓令民字第八四六號に於て明かにした。

「滿洲國人カ讓渡ニ依リ土地ノ商租權ヲ取得スルヤ否ヤニ付キテハ疑義アリ、故ニ滿洲國人ガ商租權ヲ讓受ケタル場合該權利ハ依然商租權トシテ存続スルモノナリヤ、或ハ所有權其ノ他ノ權利ニ變ルモノナリヤ等ノ疑問ヲ生シ實際上其ノ取扱ニ當リ準據スル所ナシ、惟フニ商租權ハ土地ヲ使用收益スル權利ナレ共所有權トハ別個ノ權利ナレハ商租權ノ設定ニヨリ其ノ實質ニ關シテハ兎モ角尠クトモ形式上ニ於テハ從來ノ所有權ノ消滅スヘキ謂レナキコト言フ俟タス、從ツテ假令商租權カ滿洲國人ニ讓渡セラレタル場合ト雖該土地ニ對スル所有權者ノ存在スル以上商租權ノ讓受人ハ其ノ土地ノ所有權者タルコトヲ得サルハ明カナリ、又商租權ハ民法ニ規定セラルル地上權其ノ他ノ土地ニ關スル權利トモ其ノ性質同シカラサルヲ以テ商租權ヲ滿洲國人カ讓受ケタル場合該權利カ其ノ性質同シカラサル此等民法上ノ權利ニ變ルノ理ナキコト亦明カナリ上述ノ故ヲ以テ商租權ハ滿洲國人カ讓受ケタル場合ニ於テモ尙ホ

商租權トシテ存続シ其ノ權利確保ニ關シテハ暫行商租權登記法ニヨリ移轉登記ノ申請ヲナシ得ルモノト謂ハサル可ラス

と述べてゐる。之に應じて契稅に關しても、從來の取扱を廢し、滿洲國人が讓渡契約により土地の商租權を取得した場合、商租執照發給規則に準じて、商租執照を發給し其の讓渡人より租價の百分之五の契稅を徵收すること、なつた。(康徳二年四月二日 財政部訓令第六六號)

以上の如く商租權は殆んど所有權に近い取扱を受くるが、尙且原權者たる所有權者を認むるため、その得喪變更に多大の制限ありて商租權の圓滑な移轉を甚しく阻害するの不利があることは否めない。

(二) 地上權のもの

大同三年一月二十五日司法部指令民字第一六八號に於て、日本人が滿洲國人から地上權を取得した場合商租權を取得したものと之を登記することとした事は明に地上權的の性質を有する商租權の存する事を示してゐる。一般に設定の目的が他人の土地の上に於て建築物其他の工作物又は竹木を有することを目的としてその土地を使用するものが之に該當すべきものである。

(三) 賃借權のもの

商租權の性質を一種の賃貸借となす説は從來支那側の採り來つた解釋に係るものである。實際に於て二十年未滿の約定期限内にて、又は期限を定めずして佃租若は租金を納めて滿洲國人の土地を使用収益することを目的とする短期商租權は之に相當するものと考察される。

大同二年六月十二日國務院訓令第一〇六號に依れば國都建設局長の管理する國有地の商租に關して、第一に於て

「商租ハ長期商租及短期商租ノ二種トシ長期商租ハ期間ヲ三十年トシ其ノ滿了ノ際無條件ニテ更新スルコトヲ得セシムルモノトシ短期商租ハ期間ヲ三年以内トス」と述べ、第二に於て「國都建設局長ノ管理スル國有地ヲ商租セムトスル者アルトキハ國都建設局土地建造物賣却及貸付規則ニ依ル賣却及貸付ニ對スル入札其ノ他一切ノ申込ニ參加セシメ買受人又ハ借受人タルコト決定シタルトキ其ノ買受人タル場合ニアリテハ長期商租契約其の借受人タル場合ニアリテハ短期商租ノ契約ヲナスヘシ」とし、該短期商租が賃借權的性質を有するものである事を規定して居る。

第三章 商租契約の現状

第一節 舊商租契約の統計的考察

(附商租權審定方針)

商租權は大正四年の日支間に於て締結されたる條約に根據を有し以上の如き沿革、性質を有するものであるが、其の間實際に締結された商租契約の内容に至つては期限及條件に於て種々雜多のものが存して居る。茲に商租權條約成立の時より康徳元年十二月迄に至る間、締結された商租にして、日本領事館の認證を経たるものに就き考察すれば次の如きである。

表(一)に於ける商租契約は大正四年より康徳元年十二月末現在に至る迄のものであるが、其の契約期間に就きては三十年期限にして無條件更新のものが三四四件に達し流石多數であるが、五十年、五十二年、八十年及九十九年或は永久無期限の契約期間を約定したるものもある。更に三十年以下にしては五年以上二十九年に至る迄種々約定されて

ゐるが、此の如き商租權を如何に整理するかの問題を生ずるわけである。

表(一) 商租契約期間並ニ件數

契約期間	契約件數	備考
永久	三	
無期	六	
九年	一	
八年	一	
五年	二	
五年	二	
三年	四	内建國後ノモノ四六件
二年	一七	
二年	三	
二年	二〇	
十年	一	
十年	四	
十年	一	
合計	九三九	

十年	五年	ヶ月	其他	合計	備考
一	三	一	二九	四九七	安東領事館内ノ鮮人關係ノモノヲ含ム
十	五	十	其	九三九	

(註) 本表ハ表(一)總計ニ康徳元年度ニ於イテ領事館ノ認證ヲ受ケタルモノヲ含ム。

表(二) 各領事館別件數及面積

領事館別	總計	現在	件數	面積
奉天總領事館	昭和二年十月末現在	一九一件	四三三、五〇〇、八〇三坪	
海龍分館	大正九年末現在	二	二、三五〇	
新民分館	大正十三年十月末現在	五	一、二三四、六七〇	
吉林總領事館	昭和二年十月末現在	三六	三一八、〇四四	
長春領事館	同上	六	九一、八四八	
安東領事館	昭和三年末現在	四六七	五、七二三、〇七四	
鐵嶺領事館	昭和二年末現在	三六	七、六七五、四三二	
合計		九三九		

鄭家屯領事館	同		五〇	三八、〇〇九、二七七
遼陽領事館	同上		五六	八、五〇六
營口領事館	昭和二年末現在		二〇	一、九六一
計		八六九件		四七六、五五五、九六五坪

次に昭和三年迄の各地日本領事館の認證を経たる商租契約並に普通契約にして商租契約に編入されたるものを合計し、其の商租地域及面積を考察して見ると次表の如き結果を生ずる。

表(三) 日本領事館ノ認證ヲ經タル各縣別商租地域及面積

管掌領事館別	地域別	面積(一) 畝	面積(二) 平方丈	面積(三) 坪	面積(四) 町	備考
奉天總領事館 (昭和二年十月末現在)	瀋陽縣	六五、一六〇	三、四、七二	一三三、〇〇五	二二三	
	本溪縣	一三	六六	九、六四八		
	撫順縣	二七、八六四	一三三	八七、七九三	平方尺 七、七四	
	新民縣	一九、三八八				
	海城縣	七、七七一				
	彰武縣	二七、七八二				
	興京縣	一六、〇〇〇				
	錦州縣	五、一四〇				奉天省
	奉化縣	一、五〇〇				
	安東縣	二、八八八				
洮南縣	一、〇〇〇					
遼陽縣	二、〇〇〇					
阜新縣	一六〇					
通遼縣	九、四五〇					
鐵嶺縣	五〇					
營口縣	四九					
莊河縣	一、四七六					
不河縣	不明					
樺甸縣	不明					
濛江縣	不明					
蒙古	五、〇〇〇					
東部	五、三、〇〇〇					
輝南縣	五、三、〇〇〇					
海龍縣	一、〇〇〇					

管掌領事館別	地域別	面積(一) 畝	面積(二) 平方丈	面積(三) 坪	面積(四) 町	備考
奉天總領事館 (昭和二年十月末現在)	瀋陽縣	六五、一六〇	三、四、七二	一三三、〇〇五	二二三	
	本溪縣	一三	六六	九、六四八		
	撫順縣	二七、八六四	一三三	八七、七九三	平方尺 七、七四	
	新民縣	一九、三八八				
	海城縣	七、七七一				
	彰武縣	二七、七八二				
	興京縣	一六、〇〇〇				
	錦州縣	五、一四〇				奉天省
	奉化縣	一、五〇〇				
	安東縣	二、八八八				
洮南縣	一、〇〇〇					
遼陽縣	二、〇〇〇					
阜新縣	一六〇					
通遼縣	九、四五〇					
鐵嶺縣	五〇					
營口縣	四九					
莊河縣	一、四七六					
不河縣	不明					
樺甸縣	不明					
濛江縣	不明					
蒙古	五、〇〇〇					
東部	五、三、〇〇〇					
輝南縣	五、三、〇〇〇					
海龍縣	一、〇〇〇					

(註) 一、本表ノ備考欄省別ハ舊行政區劃別ニ據ル。

二、本表管掌領事館別ハ舊ニ據ル。

三、本表算計現在ニ就キテハ各領事館傍記ニ就キ參照ノコト。

二四

表(一)及び表(三)に各領事館(算計現在明記)別に又は各縣別に商租契約の認證を取扱ひたる件數面積を表示するのである。認證領事館及地域に於ては南滿奉天省に屬するものが殆んどであり、次に吉林省、蒙古である。舊黑龍江省に至つては皆無であるが、當時の状態にては商租するを得なかつたのであらう。但し建國後に於ては舊黑龍江省に於ても商租契約の認證を経たるものは相當數を擧げ得るから現在に於ては熱河を除く殆んど全國に及ぶものと言ひ得る。只これらの中蒙古に於ける商租は地域上問題となるものと思はれる。

以上の如く既に締結されたる商租契約はその契約内容地域に於て複雑多岐してゐる結果、最近商租權に關する紛議は著しく表面化しつゝあるのである。斯る商租權の紛議は治外法權の撤廢を極めて近き將來に期する現狀に於ては急速に解決するの要あることは言を俟たない所である。而して斯の如き商租權を審定する場合、之の解決を他の一般の場合と同様に通常の訴訟手續に依らしめる時は、辯論主義を原則とする關係上比較的多くの日子を要する爲、前記の要望を達成すること困難なるに鑑み、商租權に關する紛議に付ては、迅速なる解決を期する特別の手續を制定するの必要があるのである。此の爲次の如き商租權審定法を制定し、商租權審定委員會に依つて處理することに當局の方針の決定を見た。

(一) 商 租 權 審 定 法

第一條 商租權ノ存在、不存在及範圍ニ付紛議ヲ生シタルトキハ當事者ハ土地局長ニ對シ審定ヲ申請スルコトヲ得

第二條 前條ノ申請ハ書面ニ依リ之ヲ爲スヘシ

申請書ニハ左ノ事項ヲ記載シ申請人之ニ署名捺印スヘシ

- 一 申請人ノ氏名、住所
 - 二 相手方ノ氏名、住所
 - 三 申請ノ趣旨及理由
- 四 年 月 日

申請書ニハ商租權ヲ證スル書面及商租權ノ目的タル土地ノ登記簿謄本、地券、圖面並ニ其ノ他ノ證據書類ノ原本又ハ謄本ヲ添附スヘシ

第三條 商租權審定ノ申請アリタルトキハ土地局長ハ政府公報ヲ以テ之ヲ公告シ且相手方ニ對シ審定ノ申請アリタル旨及一定ノ期間内ニ書面ヲ以テ意見ヲ開陳スヘキ旨ヲ通知スヘシ

第四條 商租權審定ノ結果ニ付利害關係ヲ有スル第三者ハ其ノ審定手續ニ參加スルコトヲ得

第五條 參加ノ申立ハ書面ニ依リ之ヲ爲スヘシ

申立書ニハ左ノ事項ヲ記載シ申立人之ニ署名捺印スヘシ

- 一 申立人ノ氏名、住所
 - 二 當事者ノ氏名、住所
 - 三 申立ノ趣旨及理由
- 四 年 月 日

二五

申立書ニハ利害關係ヲ證スル書面其ノ他ノ證據書類ノ原本又ハ謄本ヲ添付スヘシ

第六條 參加人申立アリタルトキハ土地局長ハ其ノ旨ヲ當事者ニ通知スヘシ

第七條 土地局長ハ必要ト認ムル調査ヲ爲シ商租權ノ存在、不存在及範圍ニ付審決ヲ爲スヘシ

土地局長ハ必要ナル事項ノ調査ヲ官公署ニ囑託スルコトヲ得

第八條 審決ハ理由ヲ附シタル文書ヲ以テ之ヲ爲スヘシ

第九條 土地局長ハ當事者及參加人ニ審決書ノ謄本ヲ送付スヘシ

第十條 當事者又ハ參加人審決ニ不服アルトキハ前條ノ通知ヲ受ケタル日ヨリ三十日內ニ商租權審定委員會ニ再審定ノ申請ヲナスコトヲ得

商租權審定委員會ノ組織及權限ニ關シテハ勅令ヲ以テ之ヲ定ム

第十一條 前條ノ申請ハ書面ニ依リ之ヲ爲スヘシ

申請書ニハ左ノ事項ヲ記載シ申請人之ニ署名捺印スヘシ

一 申請人ノ氏名、住所

二 審決ノ表示

三 申請ノ理由

四 年 月 日

第十二條 商租權審定委員會再審定ノ申請ヲ理由ナシト認ムルトキハ之ヲ却下シ理由アリト認ムルトキハ土地局長ノナシタル審決ヲ取消シ商租權ノ存在、不存在又ハ範圍ニ付更ニ審決ヲ爲スヘシ

第十三條 審決ハ委員ノ過半数ノ意見ヲ以テ決ス

第十四條 第七條乃至第九條ノ規定ハ商租權審定委員會ノ爲ス再審定ノ手續ニ之ヲ準用ス

第十五條 商租權審定委員會審決ヲ爲シタルトキハ土地局長ニ審決書ノ謄本ヲ送付スヘシ

第十六條 第十條ノ期間內ニ再審定ノ申請ナキニ因リ又ハ商租權審定委員會カ再審定ノ申請 却下シタルニ因リ確定シタル土地局長ノ審決及商租權ノ存在、不在存又ハ範圍ニ付爲シタル商租權審定委員會ノ審決ハ法院ノ爲シタル確定判決ト同一ノ效力ヲ有ス

第十七條 審決確定シタルトキハ土地局長ハ管轄法院ニ商租權ノ設定變更又ハ消滅ニ關スル登記ノ囑託ヲ爲スヘシ

前項ノ登記ニ要スル費用ハ登記權利者ノ負擔トス

第十八條 本法ニ依リ審定ノ申請アリタル商租權ニ付現ニ訴訟繫屬スルトキハ法院ハ審定手續ノ終了スルマテ訴訟手續ヲ停止スルコトヲ要ス

附 則

本法ハ康德三年一月一日ヨリ之ヲ施行ス

(一) 商 租 權 審 定 委 員 會 官 制

第一條 商租權審定委員會ハ國務總理大臣ノ管理ニ屬シ商租權審定法ニ依リ商租權ノ審定ヲ爲ス

第二條 商租權審定委員會ハ委員七名ヲ以テ之ヲ組織ス委員ノ中一名ヲ委員長トス

第三條 委員長ハ最高法院長ヲ以テ之ヲ充ツ

委員ハ左ニ掲クル者ノ中ヨリ國務總理大臣各一人ヲ命ス

- 一 民政部 高等官
- 二 土地局 高等官
- 三 外交部 高等官
- 四 司法部 高等官
- 五 蒙政部 高等官
- 六 最高法院 推事

第四條 委員長ハ會務ヲ綜理ス

第五條 商租權審定委員會ニ幹事若干名ヲ置キ國務總理大臣之ヲ命ス幹事ハ委員長ノ指揮ヲ受ケ庶務ニ従事ス

附 則

本令ハ商租權審定法施行ノ日ヨリ之ヲ施行す

第二節 現行商租權取得及契約手續

商租權の取得に就ては、之を原始的取得及承繼的取得の二に分別し、前者を商租權設定契約に依る取得及職權による商租權の設定に、後者を讓渡に依る取得及相續に依る取得に細別し、終りに滿洲國成立以前に取得した商租權に就て簡單に述べる。

第一、原始的取得

(一) 商租權設定契約に依る取得及其の手續

(1) 民有地の場合

商租の目的地が民有地なる場合には、日本國臣民は該土地の所有權者、地上權者、永佃權者永租權者、租地蓋房權者、不動産質權者及典權者等たる滿洲國人との間に締結せる商租權設定契約書及該土地商租の目的の正當なる事を證とする日本帝國領事館の證明書を添へて滿洲國縣市公署に其の許可を申請すべきである。領事館の證明を得るに際しては土地商租契證明願と共に一札の誓約書を入れることを要する。此の際農地十五町歩以上市街地二千坪以上は日本大使館に請訓すべきものとされてゐる。

以上の如き手續を経た商租案件が認可さるべきものである時は省長に於て之を許可し縣市長に於て商租契約書正本末尾に該契約を公證し商租執照發給する旨及び年月日を附記して捺印すべきものと定められてゐる。滿洲國行政上の内規として稍大面積の商租契約に就ては縣市長は一應民政部大臣の許可を要する。但し黑龍江省の土地商租に關しては商租地の面積の如何を問はず民政部大臣の許可を得た後處理するものと決められてゐる。

〔關係訓令〕

- 一、大同二年三月六日日本入土地商租辦理方法ニ關スル件
- 二、大同三年二月二十一日財政部訓令第六〇號民政部訓令第一二七號
- 三、大同二年三月六日財政部訓令第五九號民政部訓令第一一號

(2) 國有地の場合

滿洲國成立後に於ては、外國人による國有地商租を認めた。然し依據法規は大同二年七月十一日財政部令第一八號を以て制定公布された國有地處分執照發給規則が國有地商租執照發給に關し準用されてゐるのみである。

國都建設局長の管理する國有地の商租に關しては、大同二年六月十四日附國務院訓令第一〇六號に依る國都建設局管理の國有地商租暫行辦法に依る。之に依ると商租は長期及短期商租の二種とし、長期商租は期間を三十年とし、満了の際無條件で更新可能とし短期商租は期間を三年以内と定めて居る。而して長期商租契約に際しては國都建設局土地建造物賣却及貸付規則に依る土地賣却の例、短期商租契約に際しては同規則貸付の例に依るべきものとした。

(一) 職權による設定

職權による商租權の設定は債權者たる日本人が其の有する擔保權を實行する場合に生ずるのである。即ち大同二年八月二日滿洲國司法部訓令第四一八號に依れば「日本人の債權案件に關し不動産處分を爲したる場合、法院が三回の減價競賣を爲すも尙買受人なき時は其の他の財産を調査して之を執行すべく若其の他の財産なく或は其の他の財産が執行し能はざる場合は民事執行規則第七十三條に依り職權を以て商租權設定證書を發給すべし、即ち該不動産の最低價格を商租代價とし其の商租權は三十年を以て期限と爲し且無條件にて更新することを得るものとす云々」と述べてゐる。之は職權に依る商租權の設定であつて此の場合日本人は不動産の所有權を取得し得ないことは勿論である。

第二、承繼的取得

(一) 讓渡に依る取得

商租權は直接土地に及ぼす用益權即ち使用收益し得る權利であつて、長期商租短期商租の區別なく任意に之を讓渡し得るものである。此の點に關しては、暫行商租權登記法施行細則第四條、及び商租執照發給規則第八條

に明記し居る。

更に商租權の讓渡に際して、日本臣民間に於ける讓渡に對しては何等問題は無い。但し財政部訓令第五八號民政部訓令一一〇號を以て公布された「日本人士地商租の宗旨竝不正當取得禁止辦法」に依つて思惑賣買は間接に禁止されてゐる。

日本人の取得せる商租權を滿洲國人に讓渡する場合に就ては、康徳元年十二月二十七日司法部訓令民字第八四六號を以て解釋の統一された事は既述せる所である。

(二) 相續に依る取得

商租權が相續に依つて取得される事は當然である。相續に依る取得も暫行商租權登記法第一條に依り「商租權ノ得喪變更ハ本法ニ依リ登記ヲ爲スニ非サレハ之ヲ以テ第三者ニ對抗スルコトヲ得ス」とあるが如し、登記するを要する。

第三、滿洲國成立以前の取得せる權利

滿洲國成立前に於ては排日氣分濃厚であつた爲に、日本臣民は正當な商租契約の形式に據らずして取得したるものが多い。例へば、滿人間の賣買同様に地主より地券賣渡證を提出させた儘、登記未手續のもの、滿人名義人を使用し買收し裏面契約に依て之を拘束し實質上の權利を取得したもの、土地代金を貸付金の形式にて支拂ひ地券を擔保として提出させ實質上の權利を受得したもの等あり。斯るものに就ては商租權に關する滿洲國法令及帝國領事館の要求する手續を履行してゐないので、將來何等かの解決方法を講じなければならぬ結果となり、結局日本領事館の再認證あるもの限り改めて商租手續を執り「既得權益の尊重」の主旨により權利を確保し得ること

となつた。

大同二年三月六日財政部訓令第五八號、民政部訓令第一一〇號に依り「大同元年三月一日以前ニ於テ締結サレタル契約ノ公證事項ニ就テハ一應民政部總長ノ許可ヲ申請シタル後處理スヘシ」と述べ、此の際に於ける商租執照下附の手續として承租人所屬國領事の證明ある商租契約書正副各一通、出租人の權利を證明し得る登記濟證若は執照を提出すべきものと定めたその後當該手續の補足として、大同三年二月二十一日財政部令第五號、民政部令第六號に依る商租執照發給規則第七條に於て「大同三年三月一日以前ニ締結サレタル商租契約ニシテ出租人ノ所在分明ナラサルトキハ承租人ハ承租ノ實狀ヲ證明スルニ足ル村長或ハ之ニ準スルモノ及四隣ノ證明書ヲ添附シ執照下附ノ申請ヲ爲スコトヲ得」とし細部の點を明記してゐる。此の種の商租權の登記に際しては契稅は免除され單に照費及登記料（商租價格の千分の五）のみを收むべきものとされて居る。

第四章 商租權適用地域の問題

以上各章に亘つて述べたるところにより商租權の從來の取扱並その實體及契約手續内容等が如何に紛糾複雑してゐるかを察知し得るであらう。

然るに又、是等の外に商租權に就き二三の問題が残されてゐるのである。即ち商租權の適用區域に關して考察すべき（一）商租權の適用地域（二）商埠地に於ける商租權（三）北滿特別區に於ける商租權の諸問題である。

第一節 商租適用地域に就て

「南滿洲及東部内蒙古ニ關スル條約」第二條に「日本國臣民ハ南滿洲ニ於テ必要ナル土地ヲ商租スルコトヲ得」と

の規定のある如く、從來は「南滿洲」に於てのみ土地商租を許されたのであるが、滿洲國成立後事情は一變し、商租を許さるべき土地は、舊に南滿洲に止まらず北滿洲にも擴張されたのである。從來此の南滿洲なる地域に關しては其の範圍に就て種々所説がある。日本側は常に擴張的に解釋するに對し滿洲事變前迄の支那側の解釋は最初商租須知等を舊奉吉兩省に發した事等から考へても少くとも舊奉天省の全部、舊吉林省其の適用地域と考へて居たと思はれるが、解釋はいづれにもせよ事實上は排日の爲商租權の享有は南滿洲に於ても不可能の状態となつてゐたのである。

然るに前述せる如く、滿洲國成立後一變して北滿洲も商租の適用を受くるに至つたのである。即ち從來奉天、吉林、の兩省に對し施行されて居た日本人土地商租暫行辦法が、大同二年三月五日發令の財政部訓令第五八號並第五九號及民政部訓令第一一〇號並第一一一號「日本人土地商租暫行辦法」を以て、日本國臣民の商租權を享有し得る地域が、黑龍江省全部にも擴大施行せられたのである。こゝに於て當然地域上問題となるのは興安四省、及熱河省であるが、現在に於ては熱河省及び興安省に商租權を適用すべき法令が未だ公布されて居ない今日の日滿關係を見るならば興安省、熱河省のみ商租權適用地域外に除外さるべき理由なく適用地域に就き更に研究の上熱河省及興安省にも商租權を適用せしめ、全國的に統一せしむるの要ありと思料せられる。

（註）條約上に南滿洲と稱せらるゝ商租適用地域の問題に就て異説がある。即ち「一體南滿洲と云ふのは如何なる標準で分割したかである。此の南北の意義に就ては種々論議が行はれて居るのであるが、併し當の民國側では斯様な議論は毫もないのである。と云ふのは、民國に何も滿洲を南北に分割したと云ふことの無いと同時に、南滿洲とか北滿洲とか云ふことは民國側の與り知る所に非らざる所であつたのである。然らば南北滿洲と云ふのは誰が決めたかと云ふに、是は日本と露國との間に定められた關係であつて、北は露國の勢力範圍にあり、南は日本の勢力下にあつたと云ふ、對露關係に依つて南滿洲と云ふのである。然るに其の後北滿洲の露國が無關係となつたなら南北の區別は無用となつた。宜しく南北の二文字を取去らるべきであるとすれば

文字は滿洲の二字となつて來る次第であるのは當然の所である。従つて商租條約が黒龍江省に及ぶと云ふ民政部財政部共同訓令に依つて之を黒龍江省に態々擴張すると云ふことは、此の事實につき考へるならば異様に思はれる所であると述べてゐる。

第二節 商埠地に於ける商租權の適用

次に商埠地に對して商租權を設定するし得るや否や問題である。商埠地は一八九六年日清通商條約に依り始めて外國人に居住貿易の爲開放され、其の後相繼ぎ開かれたる都市にして支那自ら開放したるものと、條約に據り開設されたるものとの二種を數へる。滿洲に於ける商埠地所在地を見るに左の如し。

舊奉天省 營口、安東、大東溝、奉天、鳳凰城、遼陽、新民屯、鐵嶺、通江子、法庫門

舊吉林省 吉林、長春、哈爾濱、寧古塔、琿春、三姓、綏芬河、龍井村、局子街、頭道溝、百草溝

舊黒龍江省 齊々哈爾、海拉爾、瑯璪、滿洲里

從來之等の商埠地に於ける日本人の土地租借は商租と稱することなく専ら永租と稱せられ、商租は鐵道附屬地及商埠地以外の地域に於て用ひらるゝものと觀念されてゐた。然るに商租を爲し得る地域を三省に擴張された結果日本人に對する關係に於ては商埠地の存在理由は大半失はれるに至り、商埠地も商租權の客體として何等不都合無く許容せらるべきものと最近當局で方針が決定した。現に新京特別市に於ては商埠地に於ても商租權の取得を認めある状態である。

第三節 北滿特別區に於ける商租權の適用

茲に問題となるべきものは北滿特別區に於て商租權を認むるや否やである。之に就いては從來は該地域に於ては、土地長期貸下規則による租權以外に商租權の取得を認めなかつた北鐵買收後は商埠地に於けると同様に商租權の取得を認めるに付き何等之を妨ぐる條件が存しないが故に商租適用地域として差支へないのである。

茲に北滿特別區國有地内に於ける日本人土地權利（商租權）に關する參考資料を提供すれば左の如きである。

- 租權に關する資料
- 第一 ポーツマス會議議定書第三號
 - 第二 哈爾濱に於ける長期土地貸借規約
 - 第三 東支附屬地内に設くべき自治行政及課稅制度を英國臣民に適用すべき英露協約
 - 第四 東支鐵道附屬地貸下土地調書
 - 第五 土地商租權其他に關する日支間往復公文書
 - 第六 東省特別區行政長官公署訓令第七九五號
 - 第七 國有財産法上に現はれたる商租權
 - 第八 大同二年九月二十一日司法部訓令第五六七號

商租權に關する資料

- 第一
- 第二
- 第三
- 第四
- 第五
- 第六
- 第七
- 第八

ポーツマス會議議定書第三號

一九〇五年（明治三十八年）講和條約締結ノ際ニ於テ露國及日本國兩全權大使ポーツマス會議議定書第三號ニ次ノ章句ヲ挿入スルコトニ同意セリ

「日本及露國全權大使ハ將來ノ誤解ニ對スル凡有ル原因ヲ避クル爲滿洲ニ於ケル東清鐵道ノ建設及經營ニ關スル特許權ハ門戶開放及

機會均等ノ原則ト兩立セサルモノニ非ス尙該權利ニ基キ得ラレタル土地ノ範圍内ニ於テ日本帝國臣民及ビ他外國人ハ均シク露國臣民ト同等ノ權利及特權ヲ享有スルモノナルコトヲ聲明ス

第二

哈爾濱ニ於ケル長期土地貸借規約

一九〇六年（明治卅九年）以降東地土地課規定

第一條 土地ハ滿洲ニ居住權ヲ有スル露國人、中華民國人、日本人及ヒ條約締結國人民ニ貸與スルモノトス

第三

東支鐵道地帶内ニ設クヘキ自治行政及課稅制度ヲ英國臣民ニ適用スヘキ英露協約

一九一四年（大正三年、民國三年）四月十七日（露曆三十日）

第三條 哈爾濱鐵道居留地其他東支鐵道地帶内ニ居住スル英國臣民ハ露國臣民ト同一ノ權利及特權（經濟的性質ノ一切ノ事項、就中商工業及地區ノ賃借ニ關シテ）ヲ享有スヘシ

右ノ平等權ハ將來何時タリトモ現在ノ制限セラレタル土地權力擴張セラレタルトキ又ハ地區賃借者若ハ家屋所有者カ東支鐵道會社貸借期間ノ經過若クハ滿了ノ際何等カノ補償ヲ及クヘキトキニモ亦之ヲ適用ス

（註）日本ハ一九一七年（大正六年）三月十日日本協定ニ加入セリ

本協約ハ元露亞銀行出版ノ The lands and land administration of the Chinese Eastern Railway Company and the record of August 1st 1923 所載ノ譯文ナリ

第四

東支鐵道附屬地貸下土地調書 一九二三年一月現在

國別	區分	種類	短期貨下地		長期貨下地	
			地區數	面積	地區數	面積
露國	人	沿濱	二、二七四〇	一、七四〇・八八	一、九四三	二、二六六・六九
		支那人	五、〇〇二	一、五九六・八七	七、一五六	六、四一〇・六九
支那人	日人	沿濱	二、〇〇一	一、三八二・〇〇	二、八九九	八、一三三・三三
		其他	一	一、二一三・〇〇	七、五四	一、〇〇六・六一
外國人	其他	沿濱	一	一、二一三・〇〇	七、五四	一、〇〇六・六一
		其他	一	一、二一三・〇〇	七、五四	一、〇〇六・六一

備考

- 一、面積單位ハデシアチン デシアチンハ約二、四〇〇平方サージエシ
- 二、短期貨下地中其他外國人ノ中ニ月本人ヲ包含スルヤ否ヤハ不明ナリ
- 三、本調書ハ元露亞銀行出版ニ係ル「東支鐵道ノ土地管理ト一九二三年八月一日事件」所載ノ譯文ニ依ル

第五

中第一一八號
昭和六年（一九三一年）十二月二日

東哈爾濱日本帝國總領事

大橋 忠一

東省特別區行政長官

張 景 惠 殿

拜啓陳者東省特別區內土地ニ關スル問題ハ過去數年來未解決ノ懸案ナル所先年貴國ニ於テ東支附屬地ヲ回收セラレタル以後右土地ニ關シ制定セラレタル法令及其運用振リハ敝國人ノ條約上若クハ契約上ノ既得權ヲ侵害スル點多キ次第ナルヲ以テ從來我方ニ於テ之ヲ否認シ來リタルハ御承知ノ通りナル所此際至急敝國人ノ關スル限り。從來敝國人カ東支鐵道ニ於テ右土地ヲ管理シタル時代ニ享有セシ權利利益ヲ御確認相成様致度

尙敝國主張ノ要點ハ左記ノ通りニ有之候條右御査閱ノ上至急敝國側要望ヲ御承認相成其旨御回示相成様致度此段照會得貴意度 敬具

左記

- 一、從來東省特別區地畝管理局ハ民國十五年十二月東省特別區地畝管理局佈告第五十號及第五十一號等ヲ以テ敝國人ノ有スル土地商租權ニ對シ種々ノ制限ヲ加ヘ敝國人ノ合法的ニ有スル權利利益ヲ侵害スル所アリタルニ付テハ至急右規則ヲ廢止シテ敝國人ノ特區內ニ於テ有スル土地ニ關スル權利ヲ東支鐵道ニ於テ右土地ヲ管理シタル當時ノ原狀ニ回復セラレタキコト
- 二、民國十四年一月以來實施ノ東省特別區不動産登記條例ハ敝國人ノ土地商租權ニ付テモ貴國法院ニ登記方ヲ規定シ居ル所右ハ治外法權ヲ享有スル敝國人ノ權利ヲ侵害スルモノナルニ付敝國人ノ關スル限り右條例ヲ適用セザル様措置セラレタキコト（註大同二年敕令第四十六號暫行商租登記法發布ニ依リ自然消滅ス）
- 三、特區內土地ニ關シ現在及將來ニ於テ敝國人ノ地券名義書換ノ自由ヲ確認スルコト
- 四、東支土地課ニ既納セル敝國人ノ租地料金ヲ貴國例ニ於テ承認ノ上之カ追徵要求ヲセサルコト

中第一一八號公文ニ對スル回答

東省特別區行政長官 張

景 惠

日本駐哈總領事 大橋 忠一 殿

貴總領事ヨリ東省特別區內ノ土地問題過去數年未解決ノ懸案ナルヲ以テ要點四ヶ條ヲ記載シ之カ承認方希望スル旨御來狀アリタリ依ッ

テ詳細審議ノ結果理ニ合セサル所ナキヲ以テ既ニ地畝管理局及特區高等法院、地方法院、市政管理局其他各關係機關ニ對シ遵照スヘキ旨命令シタルヲ以テ茲ニ右回答ス

第六

東省特別區行政長官公署訓令

第七九五號

地畝管理局ニ令ス

日本駐哈總領事大橋忠一氏ヨリ中第一一八號ヲ以テ東省特別區內ノ土地問題ハ過去數年間未解決ノ懸案ナルヲ以テ茲ニ要點四ヶ條ヲ記シ承認方希望スル旨來狀アリタリ依ッテ日本領事館へ回答ヲ爲シ且各關係機關ニ對シ指示ニ依リ處理スヘキ旨命令シタル外貴局ニ對シ日本總領事館來狀及ヒ日本總領事館ニ對スル回答寫シヲ送附ス

シク遵照スヘシ

民國二十一年二月十八日

第七

國有財產法ニ現ハレタル商租權

國有財產法第十二號

國有地ノ商租ニ關シテハ賣拂、讓與、交換又ハ貸付ニ關スル規定ヲ準用ス

同 第十四條

國有財產ヲ貸下スル場合ニ於テハ左ノ期間ヲ超ユルコトヲ得ス

一、土地、建物以外ノ土地ノ定著物及鑛業權ニ付テハ三十年

二、建物其他ノ物件ニ付テハ三年

貸付期間ハ之ヲ更新スルコトヲ得此場合ニ於テハ更新ノトキヨリ前項ノ期間ヲ超ユルコトヲ得ス

第八

○大同二年九月二十一日司法訓令第五六七號

奉天、黑龍江、吉林
北滿特別區高等法院ニ令ス

商租權登記法第三條及不動產登記條例ニ依據シタル各種簿冊制定ノ件

